

Bebauungsplan

Gemeinde Gebenbach

1. Änderung des rechtsverbindlichen
Bebauungsplanes
Gebenbach Ost "Rossteisling"



Bauherr/Auftraggeber:

Gemeinde Gebenbach
Hauptstraße 6
92274 Gebenbach

Unterschrift:

Dotzler Peter
1. Bürgermeister

Genehmigungsbehörde:

Unterschrift:

Genehmigungsbehörde:

Unterschrift:

Rechtsverbindlich seit 09.04.2002

Planverfasser:



Markus Rösch
Dorfstraße 9
92274 Gebenbach
Tel: 0171 / 14 47 93 0

Floritzerstraße 12
93047 Regensburg

Tel: 0941 / 59 97 19 5
Fax: 0941 / 59 97 19 4

Unterschrift:

Markus Rösch
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Datum:

27.02.2002

Maßstab:

M = 1:1000

Plannummer:

BEBAP-GR-1-1101

Projekt-Nr.:

01 016

A) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1) WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, Abs. 1 und 2):

- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser
- 0,4 GRZ (Grundflächenzahl, Obergrenze) (§ 19 BauNVO)
- 0,8 GFZ (Geschoßflächenzahl, Obergrenze) (§ 20 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschoße, Höchstgrenze
- SD Satteldach
- 42 - 48° Dachneigung Wohngebäude Typ 1
- 10 - 25° Dachneigung Wohngebäude Typ 2

2) MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO):

- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E/DH/RH/GG Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und gewerbliche Gebäude
- 0,6 GRZ (Grundflächenzahl, Obergrenze) (§ 19 BauNVO)
- 1,2 GFZ (Geschoßflächenzahl, Obergrenze) (§ 20 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschoße, Höchstgrenze
- SD Satteldach
- 42 - 48° Dachneigung Wohngebäude Typ 1
- 10 - 25° Dachneigung Wohngebäude Typ 2
- 18 - 28° Dachneigung gewerbliche Gebäude

3) Allgemeine Festsetzungen zu Nr. 1 und 2:

-  Baugrenze
-  Firstrichtung verbindlich
-  öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbäumen
(Details lt. Straßenausbauplanung)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Grenze des Geltungsbereiches

B) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH TEXT):

1. Baukörper:

1.1 offene Bauweise, pro Baukörper max. 2 Wohneinheiten

1.2 Baukörpertyp/Hauptgebäude: U + E + D (WA) Wohngebäude Typ 1,
U + E + 1 (WA) Wohngebäude Typ 2,
E + 1 + D (MI) Wohngebäude Typ 3 und
U + E + 1 (MI) Wohngebäude Typ 4 zulässig,
gewerbliche Gebäude Baumassenzahl 10

1.3 Abstandsflächen:

- a) nach Art. 6 und 7 BayBO
- b) Grenzbebauung beschränkt auf max. 8,00 m Länge. Dies gilt auch bei Einziehung des Garagen- oder Nebengebäudes in das Hauptgebäudedach.
- c) 5,50 m Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche für Garagen.
- d) Untergeordnete Gebäude nach Art. 63 Abs. 1, 1 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig unter Beachtung Nr. 1.3 b).
- e) nördlicher Bereich MI: Wohngebäude erst ab 30,00 m - Immissionsschutzlinie zur B 14 zulässig. Nichtwohngebäude bis zur eingetragenen Baugrenze (gemessen ab Fahrbahnmitte der B 14)

2. Wandhöhen:

2.1 Es gilt jeweils die natürliche Geländeoberfläche. Die Wandhöhe wird von dieser an der Aussenwand entlang bis zur Außenkante Dachhaut gemessen.

2.2 Festsetzung WA:

UG + EG + DG Wohngebäude Typ 1: Wandhöhe talseitig: max. 7,20 m
(incl. max. 1,00 m Kniestock)

UG + EG + 1 Wohngebäude Typ 2: Wandhöhe talseitig: max. 8,70 m

Festsetzung MI:

EG + 1 + DG: Wohngebäude Typ 3: Wandhöhe talseitig: max. 7,60 m
(incl. max. 1,00 m Kniestock)

UG + EG + 1: Wohngebäude Typ 4: Wandhöhe talseitig: max. 8,70 m

2.3 Ausnahme (nur für Hauptgebäude):

Die Wandhöhe darf durch untergeordnete An- bzw. Vorbauten überschritten werden, wenn diese max. ein Drittel der Hauptgebäuelänge betragen und nicht mehr als weitere Geschoßhöhe aufweisen, bei gleicher Dachneigung und einer mind. 50 cm unter dem Hauptfirst liegenden Firstlinie.

2.4 Gewerbliche Gebäude: max. 6,50 m im Mittel

2.5 Sockelhöhe 0,3 m im Mittel

2.6 Garagen- und Nebengebäude: Wandhöhe max. 3,50 m im Mittel (WA), max. 4,50 m im Mittel (MI).

2.7 Garagen im Untergeschoß: zulässig nur bei Parzellen 8, 9, 10, 11 und 12

3. DÄCHER:

3.1 WA: Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude:

- a) Ausschließlich gleichseitige Satteldächer mit naturroter Ziegeldeckung, Hauptgebäude auch Krüppelwalmdächer

- b) Dachneigung: 42 - 48° Wohngebäude Typ 1 (Haupt- und Nebengebäude und Garagen gleiche Dachneigung)
Dachneigung: 10 - 25° Wohngebäude Typ 2 (Haupt- und Nebengebäude und Garagen gleiche Dachneigung)
- c) Dachaufbauten: ausschließlich in der inneren Hälfte der Dachfläche, nur Spitz- und Schleppdachgaupen mit senkrechter Außenfläche, max. 3,00 m Breite und max. 1,40 m Höhe ohne Giebel. Dachausschnitte sind nicht zulässig.
- d) --> Traufüberstand einschl. Rinne (senkrecht gemessen): max. 60 cm
--> Ortgangüberstand: max. 30 cm, keine Pfettenköpfe und Streichsparren

3.2 MI

- a) Hauptgebäude (Wohnen), Garagen und Nebengebäude:
 - 1) Ausschließlich gleichseitige Satteldächer mit naturroter Ziegeldeckung, Hauptgebäude auch Krüppelwalmdächer
 - 2) Dachneigung: 42 - 48° Wohngebäude Typ 3 (Haupt- und Nebengebäude und Garagen gleiche Dachneigung)
Dachneigung: 10 - 25° Wohngebäude Typ 4 (Haupt- und Nebengebäude und Garagen gleiche Dachneigung)
 - 3) Dachaufbauten: ausschließlich in der inneren Hälfte der Dachfläche, nur Spitz- und Schleppdachgaupen mit senkrechter Außenfläche, max. 3,00 m Breite und max. 1,40 m Höhe ohne Giebel. Dachausschnitte sind nicht zulässig.
 - 4) --> Traufüberstand einschl. Rinne (senkrecht gemessen): max. 60 cm
--> Ortgangüberstand: max. 30 cm, keine Pfettenköpfe und Streichsparren
- b) gewerbliche Gebäude (z.B. Hallen, Garagen und Nebengebäude):
 - 1) Ausschließlich gleichseitige Satteldächer mit naturroter Ziegeldeckung, Blech- oder Schindeldeckung.
 - 2) Nur betriebsbedingt Dachaufbauten zulässig.
 - 3) --> Traufüberstand einschl. Rinne (senkrecht gemessen): max. 20 cm
--> Ortgangüberstand: max. 10 cm, keine Pfettenköpfe und Streichsparren

3.3 Garagen und Nebengebäude:

Bei gegenseitiger Grenzbebauung. Anpassung an Erstbauenden in Form, Größe, Höhe, Dachneigung, Material und Farbgebung

3.4 Hauptfistrichtungen:

- a) zwingend laut eingetragenen Planzeichen (Parzelle 1 - 7)
- b) sonst mind. parallel zu einer Grundstücksgrenze

3.5 Dachterrassen:

Dachterrassen sind bis zur Oberkante des Fertigfußbodens der Decke über dem Erdgeschoß zugelassen. Dachterrassen als Einschnitte in die Dachform bzw. das Dach des Hauses sind nicht zugelassen.

4. ÄUSSERE GESTALTUNG:

Putz- und Holzverkleidung, keine grellen Farben.

5. STELLPLÄTZE:

- a) 1 Stellplatz pro Wohneinheit auf eigenem Grund (wohngenutzte Grundstücke)
- b) MI: Stellplatznachweis für gewerbliche Betriebe

6. EINFRIEDUNGEN:

6.1 Angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen:

--> senkrechte Holzlattenzäune, Gesamthöhe max. 1,30 m, einschl. max. 15 cm Sockel.

6.2 Angrenzend an private Flächen bzw. an die offene Landschaft:

--> wie 6.1, jedoch ohne Sockel, Maschendraht oder Hecken.

6.3 Parzellen 3 - 7 (Bereich Sichtdreieck der DB):

--> Einfriedungen sind nur in Absprache mit der DB möglich

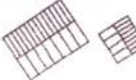
7. GELÄNDE:
--> Veränderungen bis max. 200 qm und bis 1,00 m Höhe oder Tiefe sind genehmigungsfrei. Darüber hinausgehende Veränderungen sind genehmigungspflichtig und exakt darzustellen. Stützmauern sind untersagt.
8. GRÜNORDNUNG:
- 8.1 Straßenbäume auf öffentlichem Grund (nur heimische Laubbäume wie Linde, Buche, Kastanie, Eiche, Details lt. Straßenplanung).
- 8.2 Öffentliche Grünfläche mit verrohrtem Straßenentwässerungskanal und 2 best. Eichen zu erhalten. Überfahrungsrecht für Hinterlieger.
- 8.3 Terrassierungen: begrünte Trockenmauern bis max. 1,00 m Höhe.
- 8.4 Grundstückszufahrten und Gehwege (Wohnnutzung):
nur wasserdurchlässige Beläge (Rasengittersteine, Betonverbundsteine oder ähnliches).
- 8.5 Um die Grundwasserneubildung zu fördern und Abflußverschärfungen vorzubeugen, ist die Bodenversiegelung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist unter Nutzung der belebten Bodenzone möglichst breitflächig zu versickern.
- 8.6 Für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke gilt Art. 5 BayBO.
- 8.7 Freiflächengestaltungsplan als Anlage (nur bei gewerblichen Anlagen, MI):
Zur besseren Beurteilung der grünordnerischen Maßnahmen ist im Rahmen der jeweiligen Einzelbaugenehmigung ein Freiflächengestaltungsplan zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen (mind. M 1:500). Dieser muß folgende Darstellungen ersichtlich enthalten:
--> von der privaten Grundstücksfläche sind mind. 10% als Grünfläche auszuweisen.
--> davon sind mind. 50% mit Gehölzen zu bepflanzen.
--> je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Großbaum zu pflanzen (mit mind. 15 cm Stammumfang in 1 m Höhe)
Folgende Arten stehen hier zur Auswahl: Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
- Nadelbäume sind ausschließlich untersagt zu pflanzen!
--> Die Versiegelung des Bodens mit Asphalt- oder Betonflächen ist auf das nachweislich betrieblich notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- 8.8 Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist zwingend von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe sind grundsätzlich auszuschließen bzw. nur in einem der endgültigen Wuchshöhe entsprechenden Abstand zu den Bahnanlagen vorzusehen.
9. AUSSENWERBUNG UND REKLAME (MI):
Für Werbeanlagen größer 0,60 qm ist eine Genehmigung nach Art. 72 BayBO

I.V.m. § 9 FStrG beim Landratsamt Amberg Sulzbach unter Beteiligung des Straßenbauamtes Sulzbach-Rosenberg, Obere Gartenstraße 3, 92237 Sulzbach-Rosenberg einzuholen.

Für Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,60 qm ist eine Genehmigung nach § 9 FStrG beim Straßenbauamt Sulzbach-Rosenberg, Obere Gartenstraße 3, 92237 Sulzbach-Rosenberg, einzuholen.

10. **BESTANDSSCHUTZ:**
Bestandsschutz für Fl.-St.-Nr. 131. Künftige An- oder Umbauten müssen sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes richten und stellen Obergrenzen dar.
11. **FREILEITUNG/ERDKABEL:**
Die Freileitung wird rückgebaut und im Bereich der Grundstücke 1 - 7 als Erdkabel verlegt. Die Umschaltung von der Freileitung auf das Erdkabel ist ab dem 31.03.2002 vorgesehen. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Freileitung in Betrieb und es gilt um die Freileitung ein Schutzstreifen von 2 x 11,5 m. Ab dem 31.03.2002 wird auf das Erdkabel umgeschaltet. Die Festlegungen (Baugrenzen) des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigen bereits diese Entwicklung und sehen eine Bebauung auch unterhalb der Freileitung vor. Diese Bebauung unterhalb der Freileitung ist erst ab dem 31.03.2002 gestattet. Links und Rechts des Erdkabels ist ein Schutzstreifen von je 2,5 m von jeder Bepflanzung freizuhalten.
12. **BAUGRENZEN:**
- 12.1 Parzellen Nr. 1 - 5: Abstand zu der im Norden verlaufenden Erschließungsstraße (Fl.-St.-Nr. 132/11) 3,00 m.
- 12.2 Parzellen Nr. 8 - 12: Abstand zu der im Süden und im Westen verlaufenden Erschließungsstraße (Fl.-St.-Nr. 132/11 bzw. 129) 3,00 m.
- 12.3 Parzellen Nr. 13 - 15: Abstand zu den im Süden liegenden Grundstücken Nr. 8 - 12 3,00 m.

C) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:

-  bestehende Grenzen
-  bestehender Kanal
-  Grenzen (innerhalb Geltungsbereich)
-  Flurstücknummer
-  Höhenlinie (ü. NN)
-  bestehende Gebäude
-  geplante Gebäude (nur Gestaltungsvorschlag)
-  Bauparzellennummer
-  Böschung (jetziges Gelände)
-  EON-Freileitung mit Schutzstreifen (2 x 11,5 m)
-  EON-Erdkabel mit Schutzstreifen (2 x 2,5 m)
-  Sichtdreieck Deutsche Bahn
-  Bahnlinie Amberg - Schnaittenbach
-  Immissionsschutzgrenze

D) VERFAHREN:

- 1) Beschluss des Gemeinderates vom 25.10.2001 über die Änderung des Bebauungsplanes.
- 2) Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am 06.11.2001.
- 3) Bürgerbeteiligung am 26.11.2001.
- 4) Einmonatige öffentliche Auslegung in der Zeit vom 25.01.2002 bis 25.02.2002; bekanntgemacht am 17.01.2002.
- 5) Beschlußmäßige Prüfung und Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 27.02.2002.
- 6) Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 09. April 2002
Der geänderte Bebauungsplan tritt mit dem Tag dieser Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

E) HINWEISE DURCH TEXT:

Siehe Anlage Textheft zum Bebauungsplan. Es werden die Hinweise aus dem rechtsverbindlichem Bebauungsplan vom 06.08.1997 übernommen. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist nicht notwendig.

Inhaltsangabe:

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Allgemeine Beschreibung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB
5. Erschließung
6. Grünordnung
7. Sonstiges (Befreiungen, angrenzende Flächen, allgem. Hinweise zur Gestaltung der Baugrundstücke)